

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement commercial no 2021TALCH11/00148 (X1e chambre)

Audience publique du vendredi, quinze octobre deux mille vingt-et-un.

Numéro TAL-2020-08311 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Arnold LAHR, greffier.

ENTRE :

la société anonyme ORGANISATION1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes des exploits d'assignations de l'huissier de justice Patrick MÜLLER de Diekirch du 12 octobre 2020 et de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 16 octobre 2020,

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1.) PERSONNE1.), sans état connu, et son épouse

2.) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant tous deux ensemble à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MÜLLER du 12 octobre 2020,

3.) la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B83340,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4.) l'ORGANISATION3.), représentée par son bourgmestre, respectivement par le collège des bourgmestre et échevins, étant établie à la maison communale sise à L-ADRESSE4.),

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLÉ du 16 octobre 2020.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 11 juin 2021.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale telle que modifiée par la loi du 30 juillet 2021.

Vu l'avis de fixation du 14 juin 2021 par lequel les mandataires des parties ont été informés de la composition du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 septembre 2021 par Monsieur le juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

Vu les conclusions de Maître Laurent LIMPACH, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Georges WIRTZ, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

PROCÉDURE

Par actes d'huissier du 12 octobre 2020 et du 16 octobre 2020, la société anonyme ORGANISATION1.) S.A. (désignée ci-après « la société ORGANISATION1.) ») a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) (désignés ensemble ci-après « les époux PERSONNE3.) », à la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) S.à r.l. (désignée ci-après « la société ORGANISATION2.) ») et à l'ORGANISATION3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant appel ou opposition et sans caution, voir

à titre principal

- voir déclarer inopérante la résolution avec effet immédiat aux torts de la partie requérante, opérée de manière unilatérale par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 3 décembre 2019,
- par conséquent, voir constater la validité du compromis de vente du 20 février 2014 qui continue à déployer tous ses effets entre les parties contractantes,
- voir enjoindre à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à la société ORGANISATION2.) de cesser sans délai toute opération de promotion immobilière, respectivement de vente relative aux immeubles faisant l'objet du compromis de vente du 20 février 2014, le tout sous peine d'astreinte non comminatoire de 5.000.- euros par jour et par publicité, annonce ou acte préjudiciable constaté, sans plafond, sinon subsidiairement avec un plafond de 500.000.- euros et ce à partir du 40^{ème} jour de la signification du jugement à intervenir,

à titre subsidiaire

- PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société ORGANISATION2.) s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante le montant de 1.061.810,77 euros à titre de réparation de son préjudice,
- à titre subsidiaire, voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé d'évaluer le coût de la construction des maisons et appartements, toutes charges comprises, et le prix raisonnable de vente, de sorte à déterminer le bénéfice brut de l'opération immobilière pour la partie demanderesse du fait de la perte du marché lié à la construction des immeubles sis à :

Commune de LIEU1.), Section B de LIEU2.), ancien numéro NUMERO2.), lieu-dit : « LIEU3.) », bâtiment à habitation, place (occupée), contenant 7 ares 43 centiares, ancien numéro NUMERO3.), lieu-dit : « LIEU3.) », bâtiment à habitation, place (occupée), contenant 24 ares 92 centiares, soit les nouveaux numéros cadastraux suivants : NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.), NUMERO8.), NUMERO9.), NUMERO10.), NUMERO11.), NUMERO12.), NUMERO13.), NUMERO14.), NUMERO15.), NUMERO16.),

en toute occurrence

- l'ORGANISATION3.) s'entendre déclarer commun le jugement à intervenir.

La société ORGANISATION1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 25.000.- euros et la condamnation d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société ORGANISATION2.) aux frais et dépens de l'instance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'appui de sa demande, la **société ORGANISATION1.)** fait exposer qu'elle a conclu en date du 20 février 2014 un compromis de vente par lequel elle a acquis moyennant le prix de 600.000.- euros deux terrains appartenant pour moitié indivise aux époux PERSONNE3.) inscrits au cadastre comme suit :

Commune de LIEU1.), Section B LIEU2.)
Numéro NUMERO2.), lieu-dit : « LIEU3.) », bâtiment à habitation,
place (occupée), contenant 7 ares 43 centiares,
Numéro NUMERO3.), lieu : « LIEU3.) », bâtiment à habitation, place
(occupée), contenant 24 ares 92 centiares.

Ce compromis aurait été assorti de plusieurs conditions suspensives et notamment celle tenant à l'obtention d'une autorisation de bâtir à délivrer par l'ORGANISATION3.). Elle précise que la réalisation de cette condition suspensive n'aurait été enfermée dans aucun délai.

Or, l'obtention de l'autorisation de bâtir serait soumise à de nombreux aléas, l'administration communale conservant l'opportunité politique de fixer certaines contraintes que le promoteur devra respecter afin que le projet concorde avec les *desiderata* et objectifs communaux. De nombreux rapports et études devraient ainsi être réalisés et l'élaboration de ces documents prendrait du temps.

La société ORGANISATION1.) fait valoir que dès le 2 avril 2014, elle aurait entrepris les démarches nécessaires en vue de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Un projet initialement accepté par l'ORGANISATION3.) aurait dû être modifié à la demande de ladite administration communale en raison d'exigences nouvelles, suite aux importantes inondations du mois de juillet 2016.

Les démarches entreprises auraient été minutieusement expliquées aux époux PERSONNE3.) lors d'une réunion tenue avec l'ORGANISATION3.) en date du 28 mai 2019.

A cette occasion, les époux PERSONNE3.) auraient marqué leur accord à ce que le nouveau projet soit poursuivi.

Toutefois, la société ORGANISATION1.) indique que le 2 juillet 2019, les époux PERSONNE3.) lui auraient adressé une sommation de procéder au dépôt d'un nouveau projet jusqu'au 31 juillet 2019.

En date du 24 octobre 2019, ils auraient exigé une liste complète de toutes les démarches effectuées. Après la consultation du dossier contenant l'intégralité de la documentation relative au projet de construction, le mandataire des époux

PERSONNE3.) aurait pourtant en date du 3 décembre 2019 « résilié » avec effet immédiat le compromis de vente du 20 février 2014 au motif qu'elle n'aurait pas agi de bonne foi dans le cadre de l'accomplissement des formalités auprès des autorités communales.

Par courrier du 24 décembre 2019, toute faute aurait été formellement contestée.

La société ORGANISATION1.) indique également qu'une fois informée par les époux PERSONNE3.) de la résolution du compromis de vente, l'ORGANISATION3.) aurait refusé toute poursuite du projet.

En sus, les époux PERSONNE3.) auraient mandaté la société ORGANISATION2.) de la vente des immeubles ayant fait l'objet du compromis de vente du 20 février 2014.

La société ORGANISATION1.) aurait sommé le 6 août 2020 la société ORGANISATION2.) de cesser toute opération de promotion immobilière, respectivement de vente relative à l'immeuble litigieux.

En droit, la société ORGANISATION1.) fait valoir que suivant l'article 1184 du Code civil, la résolution d'un contrat pour inexécution par une des parties de ses engagements contractuels devrait être demandée en justice. Une résolution unilatérale ne serait admise qu'après une mise en demeure et en présence d'un manquement suffisamment grave. Or, les époux PERSONNE3.) resteraient en défaut de caractériser un quelconque manquement dans son chef.

Elle conclut que la résolution du compromis de vente litigieux est inopérante et que ledit compromis de vente continuerait dès lors à déployer tous ses effets.

Ce serait ainsi en violation du compromis de vente du 20 février 2014 que la société ORGANISATION2.) promouvrait la vente des terrains litigieux.

Elle demande dès lors à voir enjoindre les époux PERSONNE3.) et la société ORGANISATION2.) de cesser toute opération de promotion immobilière, respectivement de vente relative aux immeubles faisant l'objet du compromis de vente litigieux, sous peine d'astreinte.

A titre subsidiaire, la société ORGANISATION1.) fait valoir que les époux PERSONNE3.) et la société ORGANISATION2.) ont engagé leur responsabilité civile.

Les époux PERSONNE3.) engageraient en effet leur responsabilité contractuelle sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1626, 1628, 1630 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, alors que ce se serait à tort qu'ils ont mis fin au compromis de vente litigieux.

La société ORGANISATION2.) engagerait quant à elle sa responsabilité délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil du fait de sa tierce complicité, sinon pour manquement au devoir général de prudence, alors qu'elle promouvrait la vente, respectivement qu'elle vendrait un immeuble faisant l'objet d'un compromis de vente enregistré.

La société ORGANISATION1.) indique qu'elle subirait un important préjudice en raison des agissements fautifs des époux PERSONNE3.) et de la société ORGANISATION2.).

Elle aurait notamment engagé des frais à hauteur d'un montant total de 61.810,77 euros en vue de la réalisation de diverses études et de l'obtention des différentes autorisations.

Elle aurait en sus subi une perte d'une chance par la perte du marché relatif à la construction des maisons et appartements sur les terrains litigieux, qu'elle estime à un montant total de 1.000.000.- euros.

Elle conclut partant à voir condamner les époux PERSONNE3.) et la société ORGANISATION2.) à lui payer le montant total de 1.061.810,77 euros avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, elle demande à voir procéder par voie d'expertise en vue d'évaluer l'étendue de son préjudice.

Les époux PERSONNE3.) confirment la signature du compromis de vente en date du 20 février 2014 avec la société ORGANISATION1.).

Une des conditions suspensives du compromis aurait été relative à l'obtention de diverses autorisations de la part de l'ORGANISATION3.).

S'il est un fait que cette condition suspensive ne comporte aucun délai dans lequel elle devait se réaliser, il faudrait supposer que les parties aient voulu qu'elle se réalise dans un délai raisonnable. Or, ce n'aurait été qu'en date du 2 juillet 2019, soit 5 ans et 4 mois après la signature du compromis litigieux qu'ils auraient mis en demeure le promoteur.

Ils estiment en effet qu'ils n'auraient pas à subir des négociations interminables entre, d'un côté, le promoteur, la société ORGANISATION1.), qui essaierait de maximiser le nombre de mètres carrés constructibles et, d'un autre côté, l'administration publique.

Or, en date du 1^{er} octobre 2019, la société ORGANISATION1.) aurait une énième fois essayé de se voir autoriser un nombre plus élevé d'unités à construire. L'ORGANISATION3.) s'y serait toutefois opposée. Le courriel de réponse de l'administration communale leur aurait été transmis et les aurait amenés à rompre les relations contractuelles avec la société ORGANISATION1.) alors qu'au vu du comportement de cette dernière, les négociations auraient risqué de se poursuivre sans échéance en vue.

En droit, ils estiment que ce serait à bon droit qu'ils ont procédé à la « résiliation » avec effet immédiat en date du 3 décembre 2019, alors que les autorités communales auraient refusé le projet de la société ORGANISATION1.). La condition suspensive ne pouvait dès lors plus se réaliser et la vente serait à considérer comme « nulle et non avenue ».

Ils précisent qu'ils n'auraient pas pu envisager que les conditions suspensives puissent s'accomplir plus de cinq ans après la signature du compromis, ce d'autant plus qu'aucune indexation du prix de vente, ni aucun coefficient de revalorisation n'auraient été stipulés.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions, les époux PERSONNE3.) demandent à voir déclarer justifiée la résolution avec effet immédiat du contrat du 20 février 2014.

A titre subsidiaire, au cas où la « résiliation » devait être déclarée inopérante, ils font valoir qu'ils auraient valablement pu faire usage de leur droit de rétractation, au vu du caractère libératoire de la clause pénale.

Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par la société ORGANISATION1.), les époux PERSONNE3.) contestent toute responsabilité dans leur chef, alors que ce serait à bon droit qu'ils ont « résilié » le compromis de vente. Les motifs invoqués dans la lettre du 3 décembre 2019 seraient pertinents et justifieraient la « résiliation » unilatérale et sans préavis.

A titre subsidiaire, au cas où la « résiliation » ne serait pas justifiée, ils font valoir avoir fait usage de leur droit de rétractation prévue au contrat, de sorte qu'il y aurait lieu de limiter le *quantum* des dommages et intérêts au montant fixé par la clause pénale.

A titre plus subsidiaire, ils contestent la perte d'une chance telle qu'alléguée par la société ORGANISATION1.) pour ne résulter d'aucune pièce versée au dossier. Le montant réclamé serait en outre largement surfait et ne correspondrait pas à la réalité.

Il y aurait partant lieu de débouter la société ORGANISATION1.).

Les époux PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

La **société ORGANISATION2.)** fait valoir qu'elle ne serait pas partie au contrat de vente du 20 février 2014. Sa responsabilité ne pourrait dès lors pas être engagée sur base de la responsabilité contractuelle. La société ORGANISATION1.) resterait en outre en défaut de rapporter la preuve d'une faute délictuelle dans son chef.

Elle aurait enlevé de son éventail de vente l'objet immobilier en question dès la réception du courrier lui adressé par la société ORGANISATION1.) en date du 6 août 2020. Elle n'aurait plus d'annonce de vente concernant le bien immobilier litigieux, de sorte que la société ORGANISATION1.) serait à débouter de sa demande à son égard.

La société ORGANISATION2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

La **société ORGANISATION1.)** fait valoir que ce serait à tort que les époux PERSONNE3.) suggèreraient qu'elle se serait acharnée à voir augmenter le nombre d'unités à construire.

Ce qui aurait été fastidieux, ç'auraient été les nombreuses démarches et études, d'ailleurs réalisées à la parfaite satisfaction des autorités compétentes et en toute transparence. Le refus de l'administration communale tenant au nombre d'unités à construire ne constituerait certainement pas une faute et *a fortiori* pas une faute grave susceptible de justifier la résolution avec effet immédiat du compromis de vente par les époux PERSONNE3.).

Quant à la clause pénale, il y aurait lieu d'appliquer l'article 1152 du Code civil qui permet au juge d'augmenter une peine convenue si elle est manifestement dérisoire. Les critères d'application seraient remplis en l'espèce et il y aurait dès lors lieu de revoir à la hausse la clause pénale et de condamner solidairement les époux PERSONNE3.) et la société ORGANISATION2.) au montant de 1.061.810,77 euros, subsidiairement au montant de 450.000.- euros, sinon à tout autre montant à fixer *ex aequo et bono* par le Tribunal tout en dépassant une somme de 300.000.- euros.

A l'égard de la société ORGANISATION2.), la société ORGANISATION1.) fait encore valoir qu'à défaut de condamnation, rien n'empêcherait celle-ci de reprendre ses activités de promotion immobilière de l'immeuble litigieux.

Il y aurait dès lors lieu de prononcer une cessation des opérations de promotion immobilière, sinon une interdiction de reprendre ces mêmes activités.

Les époux PERSONNE3.) maintiennent que la condition suspensive ne pouvait plus se réaliser, la société ORGANISATION1.) n'étayant pas son allégation selon laquelle le projet aurait pu être facilement adapté pour être rapidement approuvé par l'administration communale.

Ils s'opposent à l'augmentation de la clause pénale prévue au compromis de vente.

L'**ORGANISATION3.)**, assignée en déclaration de jugement commun, s'est rapportée à la sagesse du Tribunal concernant la recevabilité de l'acte introductif d'instance et a déclaré ne pas vouloir prendre position sur le fond du litige ou prendre fait et cause pour l'une ou l'autre partie.

Elle sollicite néanmoins la condamnation de la partie succombant au fond, soit la société ORGANISATION1.), soit les époux PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros.

Elle demande pareillement la condamnation de la partie succombant soit la société ORGANISATION1.), soit les époux PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant en cause que la société ORGANISATION1.) a conclu avec les époux PERSONNE3.) un compromis de vente en date du 28 février 2014 (le renvoi des parties à un compromis de vente du 20 février 2014 est à considérer comme une erreur matérielle) portant sur l'acquisition de deux terrains sis dans la commune de LIEU1.) sur lesquels elle entend réaliser un projet immobilier en sa qualité de promoteur. Le prix a été fixé au montant de 600.000.- euros, payable « *le jour de l'acte notarié* ».

Ledit compromis de vente a été conclu sous les conditions suspensives suivantes :

« Le présent compromis est fait sous la clause suspensive qu'il ne devient définitif qu'au moment où :

1) Un institut de crédit a donné son accord pour le prêt nécessaire au paiement de l'immeuble présentement acheté et ceci endéans les trente jours à partir de l'obtention de l'autorisation du « PAP » ; Passé ce délai et en cas de non remis d'accord bancaire ou preuve de solvabilité, ce compromis sera caduque, sans préjudice pour les parties intervenantes.

2) Que la demande du « PAP » sollicitée au nom de la partie venderesse soit définitivement obtenue.

3) Que la demande des travaux des infrastructures sollicitée au nom de la partie acheteur soit définitivement obtenue.

En cas de non-obtention dudit prêt ou de lesdites autorisations dans les délais prévus ci-dessus, les deux parties sont libres de tout engagement l'un vis-à-vis de l'autre et ceci sans dédommagement aucun. » (cf. pièce n° 1 de Maître LIMPACH).

Après plusieurs années de démarches auprès des autorités par la société ORGANISATION1.), les époux PERSONNE3.) ont décidé en date du 3 décembre 2019 de rompre (« *résilier* ») avec effet immédiat ledit compromis de vente (cf. pièce n° 30 de Maître LIMPACH).

La société ORGANISATION1.) demande principalement à voir dire inopérante la résolution avec effet immédiat du compromis de vente par les époux PERSONNE3.), de sorte à voir dire que le compromis de vente du 28 février 2014 soit toujours valable et continue à déployer tous ses effets. A titre subsidiaire, elle sollicite l'allocation de dommages et intérêts.

Quant à la résolution du compromis de vente

Il y a lieu de rappeler que le compromis de vente du 28 février 2014 a été conclu sous les conditions suspensives suivantes :

« Le présent compromis est fait sous la clause suspensive qu'il ne devient définitif qu'au moment où :

1) Un institut de crédit a donné son accord pour le prêt nécessaire au paiement de l'immeuble présentement acheté et ceci endéans les trente jours à partir de l'obtention de l'autorisation du « PAP » ; Passé ce délai et en cas de non remis d'accord bancaire ou preuve de solvabilité, ce compromis sera caduque, sans préjudice pour les parties intervenantes.

2) Que la demande du « PAP » sollicitée au nom de la partie venderesse soit définitivement obtenue.

3) Que la demande des travaux des infrastructures sollicitée au nom de la partie acheteur soit définitivement obtenue. » (cf. pièce n° 1 de Maître LIMPACH)

Les parties litigantes sont d'accord pour dire que la dernière condition suspensive tient à l'obtention d'une autorisation de construire et qu'il appartient à la société ORGANISATION1.) d'effectuer les démarches nécessaires pour l'obtention des autorisations requises.

L'article 1176 du Code civil prévoit que *« lorsqu'une convention est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas ».*

En l'espèce, aucun délai n'a été stipulé dans le compromis de vente du 28 février 2014 quant à l'obtention d'une autorisation de construire.

La jurisprudence française reconnaît assez facilement l'existence d'un terme implicite, en considérant que les parties ne peuvent demeurer liées indéfiniment

et que, selon leur intention, elles ont dû admettre que la condition devait se réaliser dans un délai normal et suffisant, au-delà duquel la réalisation de la condition doit être considérée comme impossible (*Cass. 1re civ., 9 janv. 1963 : Bull. civ. 1963, I, n° 24. – CA Montpellier, 23 juin 1948 : D. 1948, p. 543. – CA Amiens, 1re ch., 30 janv. 1957 : D. 1957, somm. p. 137. – J.-J. Taisne, op. cit., t. II, n° 416*). Dans ce dernier cas, la jurisprudence déclare caduc le contrat après expiration de ce terme implicite (*Cass. 3e civ., 3 févr. 1982, n° 80-15.794 : Bull. civ. 1982, III, n° 37 ; D. 1982, inf. rap. p. 532, note Ch. Larroumet ; RTD civ. 1983, p. 132, obs. F. Chabas*).

Dans un arrêt du 28 novembre 2007, la Cour d'Appel luxembourgeoise, après avoir constaté que les contrats n'avaient enfermé la réalisation des conditions suspensives dans aucun délai, a retenu, pour admettre que ces conditions étaient réputées accomplies et prononcer la résolution des contrats, que les parties avaient entendu que la condition suspensive de l'autorisation de la commune se réalise dans un délai raisonnable et que la société A n'avait pas fait les diligences nécessaires pour l'accomplissement des conditions suspensives stipulées. Dans un arrêt du 26 mars 2009, après avoir visé les articles 1176 et 1178 du Code Civil, la Cour de Cassation luxembourgeoise a tranché la question litigieuse entre parties en décidant qu'une Cour d'Appel, en retenant la défaillance des conditions suspensives par application de l'article 1176 du Code Civil, alors que les compromis de vente n'enfermaient pas la réalisation des conditions dans un temps fixe, sans relever qu'il était devenu certain que cette réalisation n'arrivera pas, sans constater que les conditions ne pouvaient plus se réaliser, a fait une mauvaise application de l'article 1176 du Code Civil (Cassation 26 mars 2009, n° 20/09, n° du registre 2600).

Il faut déduire de cette décision que la Cour de Cassation luxembourgeoise fait une interprétation stricte des dispositions de l'article 1176 du Code Civil, excluant le pouvoir du juge d'étendre ces dispositions au-delà du sens strict qui leur est donné par les termes y employés. D'après cette décision, au cas où aucun délai n'a été prévu au contrat, le juge doit constater que la réalisation des conditions n'arrivera pas pour considérer les conditions comme étant défaillies.

Afin d'étayer les démarches entreprises, la société ORGANISATION1.) verse un ensemble de pièces, desquelles on peut retenir ce qui suit :

En date du 2 avril 2014, la société ORGANISATION1.) prend contact avec l'ORGANISATION3.) pour demander des informations en vue de l'élaboration d'un projet (cf. pièce n° 3 de Maître LIMPACH).

Un premier projet est élaboré au mois de décembre 2014 (cf. pièce n° 4 de Maître LIMPACH).

Par courrier du 16 juin 2015, l'ORGANISATION3.) écrit notamment ce qui suit :

« [...] le Collège Échevinal a retenu en principe votre avant-projet présenté et consistant en l'aménagement de trois maisons d'habitation unifamiliales, ainsi que de cinq maisons en bande dans la partie de l'ensemble du coin. [...]

Afin de donner suite à votre projet et comme retenu lors de notre entrevue en la maison communale, un projet de morcellement devra être élaboré et la procédure relative à l'article 29 de la loi concernant l'aménagement communal est à respecter. Parallèlement, une convention reprenant les détails de l'exécution, à savoir la mise en place des infrastructures nécessaires, l'aménagement des voies de desserte ainsi que la cession éventuelle de terrain, devra être conclue. [...]

Votre projet est situé dans le secteur protégé du type « environnement construit » du plan d'aménagement général. En plus les trois maisons unifamiliales projetées sur la parcelle cadastrale NUMERO3.) sont indiquées comme « constructions à conserver » et les cinq maisons en bande prévues sur la parcelle cadastrale NUMERO2.) sont marquées comme « volume et alignement à respecter » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Toutes les dispositions des parties graphiques et écrites du plan d'aménagement général particulier « QE » sont à respecter dans leur intégralité. En plus, nous vous proposons de consulter les dispositions du chapitre1, article 1, « zone d'habitation HAB-1 a » et les dispositions des chapitres 2,3 et 4 de la partie écrite du PAP QE trait pour trait. [...]

Nous vous informons également que les immeubles concernés sont repris sur l'inventaire patrimoine bâti relevé par le Bureau d'Etudes ayant élaboré le PA et validé par le Service des sites et monuments nationaux. L'immeuble situé sur la parcelle cadastrale NUMERO3.) est indiqué comme « schützenswertes Gebäude » et l'immeuble situé sur la parcelle cadastrale NUMERO2.) est

indiqué comme « erhaltenswerte Volumen und Gebäudestellung », ainsi que deux « schützenswerte Einzelobjekte » sont relevés aux abords de votre projet.

Nous vous prions de tenir compte de ces indications lors de l'élaboration de votre projet.

[...] » (cf. pièce n°8 de Maître LIMPACH)

La convention mentionnée dans le courrier du 16 juin 2015 est signée entre l'ORGANISATION3.) et la société ORGANISATION1.) en date du 25 novembre 2015 et prévoit, après morcellement, 8 places à bâtir (cf. pièce n° 10 de Maître LIMPACH).

En date du 1^{er} février 2016, le Conseil communal donne son autorisation quant au projet de morcellement prévoyant 8 places à bâtir (cf. pièce n° 11 de Maître LIMPACH).

La société ORGANISATION1.) explique ensuite qu'en raison des inondations survenues au courant du mois de juillet 2016 et touchant également les terrains litigieux, l'ORGANISATION3.) aurait exigé la modification du projet. La réalité de ces inondations ressort d'un courrier adressé par le Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Département de l'environnement, du 24 novembre 2017 (cf. pièce n° 19 de Maître LIMPACH).

La société ORGANISATION1.) a ensuite fait dresser un plan des infrastructures le 1^{er} septembre 2016 (cf. pièce n° 12 de Maître LIMPACH) et fait réaliser deux études hydrauliques (cf. pièces n° 13 et 14 de Maître LIMPACH). Ces plan et études mentionnent 8 maisons d'habitation.

Des plans de réseaux ont été réalisés en date du 14 juillet 2017 (cf. pièce n° 15 de Maître LIMPACH) et du 24 août 2017 (cf. pièce n° 16 de Maître LIMPACH).

Selon un compte-rendu d'une réunion du 4 octobre 2017 en présence de l'Administration de la gestion de l'eau, celle-ci demande à voir renaturer le ruisseau « LIEU4.) » et indique qu'une autorisation de l'environnement est requise (cf. pièce n° 17 de Maître LIMPACH).

Le Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Département de l'environnement, a sollicité, concernant la renaturation du « LIEU4.) », « des plans et coupes détaillés des travaux envisagés, juxtaposant la situation

existante et projetée ainsi que le volume exact des déblais en vue de l'obtention d'une autorisation. De plus, il sera joint une analyse des sols et, en cas de contamination, une stratégie d'évacuation de ces terres. [...] », ceci en raison de la présence sur l'une des parcelles d'une ancienne menuiserie (« Schreinerei Schmit ») (cf. pièce n° 19 de Maître LIMPACH)

Un rapport d'analyse du sol par la société ORGANISATION4.) est rédigé en date du 9 avril 2018 (cf. pièce n° 20 de Maître LIMPACH).

L'Administration de la gestion de l'eau accorde son autorisation sous conditions le 26 avril 2018 (cf. pièce n° 22 de Maître LIMPACH).

En date du 8 juin 2018, le Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Département de l'environnement accorde l'autorisation sous conditions (cf. pièce n° 21 de Maître LIMPACH). Ces autorisations mentionnent encore toujours 8 maisons d'habitation.

Le 12 juillet 2018, la société ORGANISATION1.) sollicite de la part de l'ORGANISATION3.) l'autorisation pour l'aménagement des infrastructures relatives au projet de construction de 8 maisons à LIEU2.) (cf. pièce n° 23 de Maître LIMPACH).

Le 15 octobre 2018, la société ORGANISATION1.) fait une demande d'extension du réseau auprès de la société ORGANISATION5.) (cf. pièce n° 24 de Maître LIMPACH).

En date du 2 juillet 2019, le mandataire de l'époque des époux PERSONNE3.) met en demeure la société ORGANISATION1.) de déposer un nouveau projet jusqu'à la fin du mois (cf. pièce n° 26 de Maître LIMPACH).

La société ORGANISATION1.) y réplique par courrier du 12 juillet 2019 dans les termes suivants :

« [...] »

Suite aux énormes inondations de près de 2 mètres de hauteur de l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente en 2016, les responsables communaux ont décidé de rejeter le projet initial élaboré par nos soins au vu du trop grand risque pour les futurs habitants.

Le projet initial prévoyait des maisons unifamiliales jumelées à rez-de-chaussée.

Les responsables communaux désirent que nous présentons un projet modifié reprenant une résidence sécurisée accolée de deux maisons qui doivent dépasser pour la plupart le niveau inondable.

Par ce revirement brusque de position, les responsables communaux ont balayé 5 ans d'effort de notre part.

Il s'agit d'un cas de force majeure, dont nous ne pouvons subir les conséquences.

Nous avons tout mis en œuvre pour aboutir à des décisions de la part des autorités pour le premier projet.

Or, la commune devait encore pour qu'il puisse voir le jour procéder à une modification ponctuelle du PAP QE.

Comme la commune refuse de procéder à ce changement si nous insistons sur le projet actuel et qu'une MOPO du PAP QE peut uniquement émaner de la commune, aucun projet ne pourrait voir le jour.

Vos mandants ayant assisté à la réunion ont obtenu ces informations directement et étaient d'accord à ce que le nouveau projet soit débuté.

Un nouveau projet n'est pas quelque chose qui puisse être élaboré et voté en un mois, surtout eu égard au congé collectif d'été.

Votre date butoir est dès lors loin d'être raisonnable, ce qui démontre votre absence d'expérience dans le domaine de l'urbanisation.

L'esquisse du nouveau projet sera soumise aux autorités communales fin août, sinon au courant du mois de septembre 2019.

La procédure d'adoption du PAP NQ dure en moyenne sous l'empire de la nouvelle loi, à supposer qu'il n'y ait pas d'itératif changement légal, 2 à 3 ans.

Pour le nouveau projet, la commune doit également procéder à une MOPO du PAP QE, qui prendra à son tour du temps.

[...] »

La société ORGANISATION1.) propose ensuite une « résiliation » d'un commun accord moyennant le paiement par les époux PERSONNE3.) des frais exposés et du montant de la clause pénale figurant au compromis de vente (cf. pièce n° 27 de Maître LIMPACH).

Il résulte de cet échange de correspondances que les époux PERSONNE3.) n'ont touché aucune part du prix de vente. Une demande de leur part tendant à se voir payer au moins un acompte correspondant à la moitié du prix de vente est refusée par la société ORGANISATION1.).

Il résulte encore de cet échange de correspondances qu'une réunion s'est tenue entre les parties au compromis en date du 28 mai 2019 à la maison communale, suite à laquelle la société ORGANISATION1.) a transmis à l'ORGANISATION3.) une étude de faisabilité, adaptée en date des 1^{er} octobre et 6 décembre 2019 (cf. pièce n° 33 de Maître LIMPACH).

Le Tribunal constate que les seules pièces que les époux PERSONNE3.) versent au dossier afin de justifier la résolution du compromis de vente est un courriel de la société ORGANISATION1.) du 1^{er} octobre 2019, aux termes duquel elle soumet à l'ORGANISATION3.) une version modifiée d'un projet et un courriel de réponse du 30 octobre 2019 par lequel l'ORGANISATION3.) informe la société ORGANISATION1.), en substance, que la proposition devait être adaptée alors que le nombre maximal d'unités avait été fixé à 8 et qu'elle n'irait pas au-delà dudit nombre fixé.

Si les parties n'ont pas pris la précaution de stipuler que l'événement défini comme condition suspensive devra survenir dans un délai déterminé, autrement dit, d'assortir la condition d'un terme, il faudra attendre d'être « certain que l'événement n'arrivera pas » pour considérer que la condition a défailli (cf. Cour d'appel, 31 janvier 2019, rôle n° 42622).

En l'espèce, il est constant en cause que les parties au compromis de vente n'ont pas précisé le projet devant donner lieu à une autorisation de bâtir de la part de l'ORGANISATION3.). Il n'est notamment pas question d'un nombre maximum d'unités.

Il y a dès lors lieu d'admettre que la société ORGANISATION1.) avait mains libres quant aux projets à soumettre.

Eu égard aux démarches entreprises par la société ORGANISATION1.), incluant notamment le morcellement des parcelles vendues, et eu égard à la position de l'ORGANISATION3.) qui ne s'oppose pas à tout projet de construction, il faut admettre que la condition suspensive d'obtention d'une autorisation de construire pouvait encore toujours se réaliser.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que c'est partant à tort que les époux PERSONNE3.) ont procédé à la résolution du compromis de vente du 28 février 2014.

La société ORGANISATION1.) demande à titre principal à voir déclarer « *inopérante* » cette résolution et de « *voir constater la validité du compromis* ».

Le Tribunal estime que l'existence de la résolution à l'initiative des époux PERSONNE3.) ne saurait être remise en cause. Il convient au contraire d'en tirer les conséquences de droit qui s'imposent.

Il y a partant lieu de rejeter la demande de la société ORGANISATION1.) tendant à titre principal à voir déclarer « *inopérante* » la résolution et de « *voir constater la validité du compromis* ».

La demande accessoire de la société ORGANISATION1.) tendant à voir ordonner aux époux PERSONNE3.) et à la société ORGANISATION2.) de cesser toute opération de promotion immobilière, respectivement de vente relative aux immeubles litigieux, est partant également à rejeter.

Quant à l'application de la clause pénale

Il est constant en cause que la société ORGANISATION1.) et les époux PERSONNE3.) sont liés par un compromis de vente signé en date du 28 février 2014, soit donc par une relation contractuelle.

Il y a dès lors lieu d'analyser la demande de la société ORGANISATION1.) sur base de la responsabilité contractuelle.

Aux termes de l'article 1134, alinéa 1^{er} du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

L'article 1226 du Code civil dispose que la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

En l'espèce, le compromis de vente du 28 février 2014 stipule notamment ce qui suit :

« En cas de résiliation du présent contrat pour une autre raison que la non-obtention dudit prêt ou de ladite autorisation, la partie rétractante s'oblige par la présente de payer une indemnité de (10%) dix pour-cent du prix de vente à la partie lésée et ceci le jour de la résiliation du présent compromis. » (cf. pièce n° 1 de Maître LIMPACH)

Or, il ressort des développements qui précèdent que les époux PERSONNE3.) ont procédé à tort à la résolution du compromis de vente, alors que les conditions suspensives d'obtention de l'autorisation de bâtir et d'obtention d'un prêt étaient encore réalisables.

Il y a partant lieu de retenir que la clause pénale, telle que convenue entre parties au compromis de vente, a vocation à jouer en faveur de la société ORGANISATION1.).

Toutefois, celle-ci estime le montant de la clause pénale manifestement dérisoire par rapport à son dommage subi et demande à revoir à la hausse le montant stipulé.

L'article 1152 du Code civil dispose que *« lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. »*

La clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge. Le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties. En revanche, lorsque le juge décide de réajuster la clause manifestement excessive ou dérisoire, il devra motiver sa décision, c'est à dire indiquer en quoi la clause est manifestement excessive ou dérisoire. (cf. Cour, 9 novembre 1993, 29, 293)

En l'espèce, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de la clause pénale convenue entre parties.

Il y a partant lieu de rejeter la demande de la société ORGANISATION1.) en augmentation de la clause pénale.

Quant aux demandes dirigées à l'encontre de la société ORGANISATION2.)

Quant à la demande de la société ORGANISATION1.) en allocation de l'indemnité conventionnelle, il y a lieu de retenir que la société ORGANISATION2.) n'est pas partie au compromis de vente litigieux, de sorte que la société ORGANISATION1.) ne saurait se prévaloir de la clause pénale à l'égard de celle-ci.

Quant à la demande de la société ORGANISATION1.) sur base de la responsabilité délictuelle, il y a lieu de rappeler que la société ORGANISATION1.) reproche à la société ORGANISATION2.) de s'être rendue tierce complice de la rupture des relations contractuelles, sinon d'avoir manqué au devoir général de prudence, alors qu'elle promouvrait la vente, respectivement qu'elle vendrait un immeuble faisant l'objet d'un compromis de vente enregistré.

Le Tribunal constate toutefois que la société ORGANISATION2.) n'est nullement concernée par le compromis de vente litigieux, alors qu'il y a lieu de constater qu'elle n'a été mandatée par les époux PERSONNE3.) qu'après la résolution du compromis litigieux par ces derniers.

La société ORGANISATION1.) n'établit pas en quoi la société ORGANISATION2.) se serait rendue coupable de tierce complicité, faute notamment d'établir la moindre mauvaise foi dans le chef de cette dernière. Aucun élément ne permet de conclure que la société ORGANISATION2.) ait contribué d'une manière ou d'une autre à la résolution du compromis litigieux.

La société ORGANISATION1.) n'établit également pas en quoi la société ORGANISATION2.) aurait manqué au devoir général de prudence, ce d'autant plus qu'il n'est pas contesté que la société ORGANISATION2.) s'est conformée à la demande de la société ORGANISATION1.) et a cessé toute activité de promotion immobilière des terrains litigieux dès réception du courrier lui adressé par le mandataire de la partie demanderesse.

La demande de la société ORGANISATION1.) en allocation de dommages et intérêts est dès lors à rejeter pour autant que dirigée à l'encontre de la société ORGANISATION2.).

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de condamner solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société ORGANISATION1.) le montant de 60.000.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du 12 octobre 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance entre la société ORGANISATION1.) et les époux PERSONNE3.), il serait inéquitable de laisser à charge de la société ORGANISATION1.) l'entière des frais exposés par elle et non compris dans

les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les époux PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Eu égard à l'issue de l'instance entre la société ORGANISATION1.) et la société ORGANISATION2.), il serait inéquitable de laisser à charge de la société ORGANISATION2.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société ORGANISATION1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Quant à la demande de l'ORGANISATION3.) en allocation d'une indemnité dirigée à l'encontre de la société ORGANISATION1.), elle n'établit pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande est à rejeter pour autant que dirigée à l'encontre de la partie demanderesse.

Quant à la demande de l'ORGANISATION3.) dirigée à l'encontre des époux PERSONNE3.), le Tribunal donne à considérer qu'elle est codéfenderesse des époux PERSONNE3.) aux termes de l'assignation des 12 et 16 octobre 2020. L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant susceptible de s'appliquer qu'entre demandeur et défendeur à une instance, la demande de l'ORGANISATION3.) tendant à voir condamner ses codéfendeurs les époux PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure est partant à abjurer pour être irrecevable.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la société ORGANISATION1.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige entre la société ORGANISATION1.) et les époux PERSONNE3.), il y a lieu de condamner ces derniers aux frais et dépens de l'instance dirigée à leur encontre par la société ORGANISATION1.).

Eu égard à l'issue du litige entre la société ORGANISATION1.) et la société ORGANISATION2.), il y a lieu de laisser les frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) S.à r.l. à charge de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A.

L'ORGANISATION3.) demande à voir condamner la société ORGANISATION1.), sinon les époux PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Le Tribunal estime que l'ORGANISATION3.) n'est pas à considérer comme partie succombante. La société ORGANISATION1.), ayant pris l'initiative de mettre en cause l'ORGANISATION3.) à des fins d'opposabilité procédurale du jugement à intervenir, ce choix lui est propre et il y a partant lieu de laisser les frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre de l'ORGANISATION3.) à charge de la société ORGANISATION1.).

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

dit que c'est à tort qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résolu le compromis de vente du 28 février 2014,

rejette la demande à titre principal de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A.,

dit qu'il y a lieu de faire application de la clause pénale figurant audit compromis de vente,

partant condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme ORGANISATION1.) S.A. le montant de 60.000.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du 12 octobre 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A. dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) S.à r.l.,

partant en déboute,

déclare le présent jugement commun à l'ORGANISATION3.),

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000.- euros la demande de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure pour autant que dirigée à l'encontre d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme ORGANISATION1.) S.A. le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000.- euros la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A.,

partant condamne la société anonyme ORGANISATION1.) S.A. à payer à la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) S.à r.l. le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) S.à r.l., partant en déboute,

dit non fondée la demande de l'ORGANISATION3.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A., partant en déboute,

déclare irrecevable la demande de l'ORGANISATION3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour autant que dirigée à l'encontre d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), partant en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance dirigée à leur encontre par la société anonyme ORGANISATION1.) S.A.,

laisse les frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) S.à r.l. à charge de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A.,

laisse les frais et dépens de la demande en déclaration de jugement commun dirigée l'encontre de l'ORGANISATION3.) à charge de la société anonyme ORGANISATION1.) S.A.